

# 宇多野コーポラティブハウス

—「集まって、心地よく、永く住む」ための集住のあり方—

## Utano Co-operative Housing

The new collective housing for aggregating openly, living comfortably and dwelling for a long time.

山田由美 武庫川女子大学 講師  
角田暁治 京都工芸繊維大学大学院 准教授

Yumi Yamada Lecturer,  
Mukogawa Women's University  
Akira Kakuda Associate Professor,  
Graduate School of Architectural Design,  
Kyoto Institute of Technology



図1 外観：広場からの夕景

### 概要

宇多野コーポラティブハウスは、京都の歴史的景観との共生を背景としながら、「集まって・心地よく・永く住む」ための新しい集住のあり方を提示した建築である。

不整形で起伏のある敷地において、「一団地申請」を活用して「1敷地1建物」の原則をはずし、周辺の戸建のボリュームにあわせた住棟を分散配置することによって、既存の地形と敷地内の豊かな樹木群を保全した。また「コーポラティブ方式」「スケルトン定期借地方式<sup>\*1)</sup>」の採用と「長期優良住宅<sup>\*2)</sup>の性能基準の遵守」により、住み手のライフサイクルの変化に対応した、持続可能な住環境の形成を可能にした。この計画では、敷地が持つポテンシャルを活かし、各種の仕組のメリットを組み合わせることで、ロングライフな集住のあり方を提示している。

### Summary

Utano Co-operative Housing is a new collective housing, upholding the co-existence with historical scenes of Kyoto as its background, suggesting a new idea for aggregating openly, living comfortably and dwelling for a long time.

On unadjusted land, plural houses were located and dispersed, using “*Ichidanchi*”—a rule allowing several buildings to be built in a parcel of land—and the existing landscapes and trees were preserved. By adopting a co-operative system and skeleton-infill leasehold system and keeping the basic standard of long-term durable good quality housing, a self-sustainable living environment with consciousness toward dweller’s life-cycle was created here. This project suggests a model of long-term collective housing by using the potential of this location and exploiting the advantage of various systems through their combination.

## 1. はじめに

建物高さやファサードデザインなど、厳しい景観規制がかけられた京都においても、都心居住のニーズの高まりに応じた土地の効率的利用を目的としたマンション開発が増加し、街並みのスケールの不整合や維持更新の不行き届きによる劣化・老朽化など、住環境の持続可能性に関わる課題が表面化している。街並みを財産とする京都における集合住宅の計画では、集まって住むことと景観・環境維持の両立の方策検討が必須課題であるといえる。以上のような状況を踏まえ、実際の集合住宅計画において、景観デザインのみではなく、住宅所有のしくみや住民意識にも立ち返り、永く住み続けられる居住環境の創出に向けて、周辺環境との調和と居住空間の充実・維持を両立する方策を検討・立案し、実施した。

本稿では、計画の概要と全体コンセプト、具体的提案のプロセスについて記述する。尚、本計画には、京阪神で多数のコーポラティブ住宅を手がける株式会社キューブ（代表取締役 天宅毅）が事業コーディネーターとして参画した。

## 2. 計画概要

### 2-1 敷地条件

計画地は、仁和寺や龍安寺に近接する閑静な住宅地にあり、豊かな緑に恵まれた歴史的風土保存地域に指定されたエリアの中にある。最寄り駅まで徒歩10分程度で、自然に囲まれた地域でありながら京都市街の中心部への利便性も高く、更には小学校まで徒歩5分、近くには学童保育や図書館などの教育施設も充実している。敷地内には季節の恵みをもたらす梅、桜、蜜柑、栗などの樹木群が残っており、西側道路敷沿いや北接する円融天皇陵には20m級の大木が自生している。このように、計画地は住環境としては大きな魅力を備えているが、極端に不整形な旗竿状の平面形状に加え、起伏が大きい敷地であることから、事業として成立する見通しが立たずこれまで放置されてきた。

### 2-2 建物概要

建物の主用途は、定期借地権付きの分譲住宅とし、地主所有の単身者賃貸住宅の棟を併設した（図1）。分譲住宅の価格は、定期借地権付とすることで周辺の約6割程度に抑えることが出来、更には保証金を地主所有の建物の建設費に充当することで、地主と購入者共に経済的なメリットを持たせた。

## 3. 持続可能な住環境にむけての3つの方策

### 3-1 環境保全の方策

（1）敷地に与える環境負荷の低減 敷地の起伏や自生する樹木を可能な限り保全するために、一団地申請を適用し、地盤のレベル差や建物のボリュームに配慮した分棟配置とし、敷地造成に伴う環境負荷を低減すると共に、既存の風景の保全を図った。

（2）周辺の歴史的景観との調和 切妻屋根、土間の墨色、

開口部の格子の直線的なラインなど、伝統的な京町家のデザインコードをアルミやモルタルなどの汎用性のある素材により建物デザインのなかに取り入れ、現代的ボキャブラリーによる街並みへの調和を図った（図2）。また、建物ボリュームを分節し、軒を深くすることで圧迫感を低減し、周辺住宅地のスケールとの調和を図った。

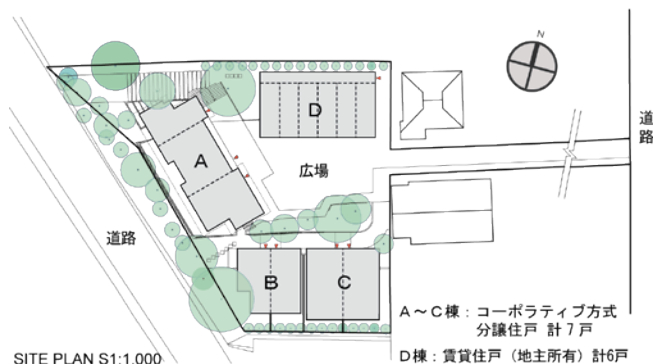


図1 配置図



図2 京町家のデザインコードによるファサード



図3 A、D棟の外観と保存した樹木群

### 3-2 居住空間充実の方策

（1）開放感と落ち着きを生み出す配置計画 分散配置した住棟間は、既存の樹木群により視線が遮蔽され、集まって住むために必要な「ほどよい距離感」を生み出すと共に、各住戸では開口部から緑を十分に感じることができ、開放感と落ち着きの双方がもたらされている（図3）。住み手は敷地内の樹木群から四季の移り変わりを感じ取り、「自然を意識しつつ暮らす心地よさ」を享受することが出来る。また、幅4



m, 長さ40mほどの敷地の導入部は、京町家の細長い「路地」のように、間口の絞られたアプローチ空間として計画地周辺からの独立性を高める仕掛けとして利用した（図4）。

（2）個別ニーズに合せた内部プラン 各住戸の設計では、住み手の生活を既成の住形式に追従させるのではなく、各家族のニーズに合せそれぞれの生活スタイルに応じた個別のプランを計画した。また将来、生活スタイルの変化に対応出来なくなり、転売されると建物維持の行き届きにつながることもあるため、高齢者対応などの将来的な変化も予測しながら設計した。図5に各住戸の特徴を写真と共に紹介する。



図4 アプローチ



図5 各住居の特徴（各住戸の平面図は居住者との協定により非公開）

### 3-3 持続可能な住環境構築への方策

(1) 建物価値の維持 土地代の圧縮と建物の良好な維持管理体制をつくるため、「スケルトン型定期借地権方式」を適用した。30年後の地主への住宅スケルトン（構造・躯体）部分の譲渡の際には、建物の維持保全状態が譲渡価格を左右するため、居住者による日常のメンテナンスが期待できる。また、スケルトン部分が地主に譲渡された後は地主の意向による建物管理が行われるため、居住者同士の意見の食い違いによる改修・更新が頓挫する懸念が無い。このような新しい住宅供給方式の適用により、周辺に分譲住宅の約6割の価格で取得し、良好な維持管理のもと60年間安心して暮らすことを可能にした。

(2) 木造テラスハウスの採用 構造体を軽量で加工しやすい木造とし、地中構造の最小化と建材生産エネルギーの低減を図り、建設時の環境負荷低減に努めた。また接地型のテラスハウスとすることで、各住戸の設備更新を単独で行えるようにした。

(3) 長期優良住宅の性能基準の遵守 木造は鉄筋コンクリート造や鉄骨造に比べ耐久性が懸念されるが、長期優良住宅の性能を確保することで、劣化の軽減および住戸内の維持・更新を容易なものにし、建物の耐久性を高水準に保っている。

(4) コミュニティの創出 居住者の計画への参画意識を高めるために「コーポラティブ方式」を採用し、設計及び施工段階の合意形成プロセスを通じて徐々に居住者同士の共同体意識を高めていった。宇多野という場所の住環境としての魅力、計画地に残された自然要素、居住者のライフスタイルにあわせた個性的な住空間、これらが居住者同士を結ぶ絆となり、ひとつの住環境を共有するコミュニティ意識が生まれ、その関係への帰属意識も強めることができた。このことによって共用空間の運用や維持への関心が高まっており、定期メンテナンスの持続が期待できる。更には、入居後も居住者間で自発的に行われる餅つき、花見、園芸などの各種のイベントを通じ、地域への定着が醸成されつつある。

## 4. 居住者の意識

### 4-1 居住者の当モデルへの理解

今回の事業計画では、マーケットインの根拠となるバックデータがなく、特に「住宅を所有するのではなく、一定期間利用する権利を獲得する」というスケルトン型定期借地権方式の理念が理解されるかが懸念されたが、初回の説明会から建設組合設立まで4ヶ月と想定以下の短期間で実施設計に移行出来た。この期間は同時期に(株)キューブにて実施していたスケルトン型定期借地権方式を使わない一般のコーポラティブ集合住宅と変わらない。事業説明会の参加者は、一般的には賃貸からの住み替えを検討している人が多くなるが、本計画では既に住宅を所有している参加者が多かった。個別のヒアリングでは、単独では所有・管理が困難な庭や広場などの自然豊かな共有部を評価する声が高く、これが参加申込み

の早期判断につながったと考えられる。

### 4-2 居住者の住空間イメージの共有

本計画の居住者のほとんどが参加申込の時点で既に明確な生活スタイルを確立しており、実施設計ではそれらが具体的なイメージとして設計者に提示された。また、ほとんどの居住者が住宅雑誌『住む』『チルチンぴと』などの環境と風土と共生する生活をテーマとした雑誌を講読していた。コーポラティブ住宅の設計プロセスでは、全住戸の足並みが乱れれば計画の遂行を遅らせることになりかねず、各住戸の個別設計のスケジュール管理が重要になる。本計画の場合、生活スタイルはそれぞれ異なるものの、居住者は「緑に囲まれた暮らし」「自然素材」「開放性」といったほぼ共通のイメージを持っていた。これらのイメージを具体的な資料で確認しながら進めたことが、早期の実施設計完了につながった。

## 5. まとめ

本計画の実施結果から、今回の住宅供給モデルでは、少ない投資で資産運用を図りたい地主と安価で良質な住環境を求める居住者の双方のニーズを満たすことが出来ることと、計画遂行のポイントとなる詳細設計スケジュール管理は、居住者全てを惹きつけ、合意形成を促す核となるような住環境の魅力をいかに盛込むかに左右されることが分かった。本計画では「立地条件」「敷地内の自然要素」「戸建志向への対応」「経済的メリット」がそれに該当するが、入居後も居住者が積極的に活用し、コミュニティ形成の元となっている樹木群や広場の果す役割が大きいことが分かった。このモデルでは、それぞれの場所に応じたコミュニティのベースとなる共有空間の形成が必要であると思われる。今後も類似ケースの情報収集を継続しつつ、更なる活用の方策を模索したい。

所在地：京都府京都市右京区宇多野福王子町  
用途地域：第一種低層住居専用&第一種住居地域

風致地区（第2種&3種&5種）、歴史的風土保存区域  
主な用途：共同住宅、長屋 主構造：木造在来軸組工法

敷地面積：1,409.44 m<sup>2</sup>

建築面積：501.04 m<sup>2</sup>（4棟合計）/建蔽率：35%＜53%

延床面積：968.15 m<sup>2</sup>（4棟合計）/容積率：68%＜156%

平均分譲住戸面積：98m<sup>2</sup>

\*1) スケルトン型定期借地権方式 旧建設省建築研究所が開発した住宅供給方式で「つくば方式」とも言う。一般定期借地権と建物譲渡特約およびスケルトン・インフィル住宅を組合せ、低価格で良質な集合住宅を長期にわたり有効利用できる仕組み。（小林秀樹 著「スケルトン定借（つくば方式）事業の解説」より）

\*2) 長期優良住宅 構造・設備条件、規模、環境への配慮、維持保全の方法等について、国が定めた長期使用のための基準を満たし、所管行政庁の認定を受けた住宅。認定されれば税制優遇などを受けることが出来る。